

en estos casos no es necesario ni ordenar nuevas prórrogas, «ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga».

En definitiva, si ahora se considerara que, una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, han caducado las anotaciones preventivas prorrogadas judicialmente con anterioridad, lo que se estaría haciendo es despojar a estos anotantes de los medios necesarios para defender su derecho. Tales anotantes, confiando en el contenido de la Instrucción, o bien adoptaron una actitud pasiva, o aun intentando una nueva prórroga con arreglo al nuevo sistema establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, se encontraron con que se les privó de esta posibilidad por el Juez o por el Registrador de la Propiedad. Por ello, de seguirse el criterio de la Resolución de 21 de julio de 2005, sucedería ahora que todas las anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de entrar en vigor la Ley 1/2000 habrían quedado irremisiblemente condenadas a caducar a los cuatro años de dicha entrada en vigor, pues durante este plazo a los interesados ni siquiera se les ha permitido acomodar el asiento correspondiente a la nueva normativa. Por otro lado, desde un punto de vista práctico, deben tenerse presentes los posibles perjuicios que, de mantenerse la postura contraria, podrían ocasionarse en los casos de ejecuciones de anotaciones preventivas judiciales prorrogadas antes de entrar en vigor la LEC, si éstas se consideraran ahora caducadas.

6. En el presente recurso, el recurrente solicita la cancelación de una anotación preventiva, que a su entender se encuentra caducada al haber transcurrido más de cuatro años desde la prórroga, entendiéndose que no procede aplicar el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, sin embargo, la prórroga de la anotación data de 1995, y lo que trata es de asegurar el resultado de un procedimiento de ejecución, por lo que, de acuerdo con la postura que aquí se mantiene, ha de subsistir mientras dure dicho procedimiento. Este mismo criterio es el que recoge ahora el artículo 86 de la Ley Hipotecaria al no poner ningún límite al número de prórrogas que se pueden solicitar. En este sentido, estando vivo el procedimiento en que se ordenó la anotación y su prórroga, no procede la cancelación por caducidad pues se frustraría con ello la finalidad de este asiento registral. Esto no supone ningún perjuicio, dado que si el procedimiento ha concluido (por auto de aprobación del remate una vez consignado el precio por el adjudicatario, por sobreseimiento o por cualquier otro motivo), sí que cabría pedir la cancelación de la anotación preventiva. En este sentido y dado que, siguiendo la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, se considera que las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil se rigen por lo dispuesto en el artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, como se afirma en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 1990, dicho precepto reglamentario debe interpretarse en el sentido de que toda cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada exige que se justifique la terminación del proceso en que se decretó. Abundando en esta argumentación, debe apreciarse la necesidad de que la prórroga de la anotación preventiva judicial subsista hasta que la propia resolución judicial firme acceda al Registro, pues de no seguirse esta interpretación, se dejaría desamparado al anotante, ya si la anotación preventiva caducara automáticamente una vez firme la resolución judicial, el ejecutado, titular registral inscrito, podría burlar fácilmente la protección que al anotante brinda el Registro a través de enajenaciones a favor de terceros.

Asumido este criterio, para este centro directivo se hizo preciso establecer un plazo razonable para cancelar la anotación, tras la firmeza de la resolución judicial que pone fin al proceso, teniendo en cuenta las siempre previsible dilaciones en la expedición de la documentación judicial. Por ello, se reitera aquí el criterio adoptado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 1998, en el sentido de aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, de manera que se reconoce un plazo de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, para poder proceder a su cancelación. Este mismo enfoque es el que se ha venido reiterando en otras Resoluciones posteriores, concretamente en las de 11 de mayo de 2002, 23 de mayo de 2002, 27 de febrero de 2004, 12 de noviembre de 2004, 20 de diciembre de 2004, 19 de febrero de 2005, 23 de mayo de 2005 y 18 de junio de 2005. Además de ello, como se recoge en las Resoluciones de 3 de junio de 2005 y 11 de junio de 2005, si esta cancelación no se ha instado y la anotación y su prórroga no están canceladas cuando se presenta el testimonio del auto de adjudicación que se inscribe, dicha anotación ha de entenderse vigente, porque las anotaciones prorrogadas no caducan, y en consecuencia no pueden cancelarse de oficio transcurridos los cuatro años de vigencia y los de su prórroga, de manera que la adjudicación derivada del procedimiento ejecutivo que motivó la anotación de embargo, debe haberse presentado en el Registro antes de que caduque la anotación preventiva de embargo o si está prorrogada, mientras no se haya cancelado expresamente.

7. En conclusión, de los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la

misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación.

8. El recurrente manifiesta que hace más de seis años que existe resolución judicial firme en dicho procedimiento, pero lo cierto es que el Registrador no ha tenido a la vista el documento que lo justifique; al menos no obra en el recurso interpuesto recogido en este expediente, por lo que no puede entrar este centro directivo a valorar documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326 Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la Capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de octubre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20229** RESOLUCIÓN de 21 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Emilio Agudo Dorado contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas número 1, a inscribir un auto recaído en la tramitación de un expediente de dominio.

En el recurso interpuesto por don Jesús Barcia Paredes en representación de don Emilio Agudo Dorado contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano y Nestares, a inscribir un auto recaído en la tramitación de un expediente de dominio.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Illescas se presentó escrito a fin de iniciar un expediente de dominio para la inmatriculación de tres cuartas partes indivisas de una finca. En el escrito se explicaba que la cuarta parte restante ya estaba inscrita a favor del actor por virtud de un título que se refería sólo a esa cuarta parte a consecuencia de un error en la redacción del inventario, que debiera haber incluido la totalidad del dominio. El 16 de noviembre de 2005 recayó auto en el que se declaró que el actor es dueño de las tres cuartas partes indivisas mencionadas. Posteriormente, el 7 de marzo de 2006, un nuevo auto aclaró el anterior diciendo, entre otras cosas, que el expediente se refería a la parcela 115 del polígono 14 de Valmojado.

##### II

Presentados conjuntamente sendos testimonios de ambos autos, los mismos fueron calificados del siguiente modo: «1. La descripción de la finca consignada en el auto, aunque hace referencia a la parcela 115 del polígono 14, no se corresponde con la que figura inscrita con el número registral 2.309 del término de Valmojado; no pueden formar la misma finca tres cuartas partes de 24 áreas y 4 centiáreas, y una cuarta parte de 80 áreas y 60 centiáreas. Artículos 7, 8, 9 y concordantes de la Ley Hipotecaria. Tampoco la descripción es coincidente. 2. De la fotocopia de la demanda, aportada junto al auto aclaratorio, resulta que “no figura la totalidad de la finca a favor de don Emilio Agudo Dorado –el promotor–. Ello se debe únicamente a un error en la redacción del inventario, que será subsanado a través del presente expediente de dominio mediante la inmatriculación de las tres cuartas partes restantes”. Parece pues que se utiliza el procedimiento inmatriculador para rectificar un error en el título, lo cual es incompatible con la naturaleza de aquél ya que el título que causó la inscripción registral de la finca 2.309 de Valmojado está basado en el principio del consentimiento –artículo 24 de la Constitución Española, y 20, 40, 82 y concordantes de la Ley Hipotecaria– por lo que la rectificación del error en el título no puede hacerse sino por consentimiento de los interesados –los otorgantes de aquel título– o resolución judicial sustentada por los trámites del “juicio declarativo correspondiente” –artículo 40 y 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario en cuanto a la improcedencia de la inmatriculación para rectificar el error en el título. El defecto señalado en el apartado 1 tiene el carácter de subsanable, y el defecto señalado con el número 2 tiene el carácter de insubsanable, si el presupuesto en el que se basa –error en el título– es la causa de la tramitación del expediente de dominio».

## III

Contra la anterior calificación recurrió don Jesús Barcia Paredes en representación de don Emilio Agudo Dorado y alegó: la finca a la que se refiere el auto no aparece inscrita a nombre de persona alguna.

## IV

El 29 de mayo de 2006, el Registrador emitió su informe y remitió el expediente a este centro directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 2,8,9, 20, 40, 82, 198, 199, 201 y 211 de la Ley Hipotecaria, 100, 274, 284 y 298 de su Reglamento.

1. Se debate en el presente recurso si es posible inscribir un auto recaído en la tramitación de un expediente de dominio para la inmatriculación de tres cuartas partes indivisas de una finca a favor de una persona que ya tiene inscrita a su favor la cuarta parte indivisa restante cuando resulta que la superficie que se dice en el auto que tiene la finca es inferior a la que figura en el Registro y, de la documentación presentada, se desprende que el título de adquisición de las tres cuartas partes indivisas no inscritas es el mismo que el de la cuarta parte ya inmatriculada tras afirmar que se padeció un error al no incluir en él las tres de cuya inmatriculación ahora se trata. El Registrador aprecia dos defectos: el primero se refiere a que la finca descrita en el auto no se corresponde con la que aparece descrita en el Registro ya que en el auto figura una superficie y en el Registro otra superior; el segundo, que a diferencia del anterior es considerado insubsanable, se refiere a que el expediente de dominio no es el procedimiento adecuado para la corrección de errores del título inmatriculador anterior.

2. El primer defecto no puede ser mantenido. La falta de correspondencia entre la superficie descrita en el folio abierto a la finca con ocasión de la inmatriculación de una cuarta parte indivisa del dominio y la descrita en el auto aprobatorio del expediente de dominio para la inmatriculación de las restantes tres partes indivisas no constituye un obstáculo a la inscripción de éstas últimas cuando, como en este caso, la superficie inscrita es superior a la del título y no hay que inmatricular un exceso de cabida. La inscripción solicitada puede perfectamente hacerse señalando en la inscripción cuál es la verdadera superficie de la finca, que será la que figure en el título ahora presentado. Es cierto que del modo en el que se expresa el Registrador se extrae la conclusión de que la falta de correspondencia entre la superficie del título y del Registro le hace dudar de la identidad de la finca. Sin embargo, tal duda no puede existir razonablemente cuando, tanto en el auto como en el Registro, la finca aparece identificada como la parcela 115 del polígono 14 del término de Valmojado, lo que evidencia que el auto se está refiriendo a la misma finca a la que en su día, al inmatricular la primera cuarta parte indivisa, se le abrió folio en el Registro y que se describió también como la finca 115 del polígono 14.

3. El segundo defecto tampoco puede ser mantenido. El hecho de que el título que motivó la inmatriculación de la primera cuarta parte indivisa estuviera equivocado en el sentido de que debiera haber incluido las tres cuartas partes restantes no impide que puedan inmatricularse ahora, en vez de a través del mismo título por el que se inmatriculó la primera cuarta parte tras la correspondiente subsanación del error en su día padecido, por medio de un expediente de dominio para la inmatriculación de fincas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de octubre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20230** *RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 20 de dicha capital, a inscribir una escritura de arrendamiento financiero de determinado inmueble.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital (Registro número veinte), don Luis Delgado Juega, a inscribir una escritura de arrendamiento financiero de determinado inmueble.

**Hechos**

## I

El día 6 de febrero de 2006 don Tomás Giménez Duart, Notario de Barcelona, autorizó una escritura mediante la cual las entidades «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Sociedad Anónima» y «Blue Self Storage S.L.» concertaron un arrendamiento con opción de compra (leasing inmobiliario) sobre determinado local previamente adquirido por la entidad financiera, en el número anterior de protocolo. En dicha escritura de arrendamiento se expresa que la sociedad «Blue Self Storage, S.L.» está representada por don Arnaud Jean Luc Ripert, en su calidad de miembro del Consejo de Administración (detallándose los datos de la escritura de nombramiento para tal cargo, inscrita en el Registro Mercantil, cuya copia se exhibe al Notario autorizante que la considera bastante); se añade que está especialmente facultado por acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 30 de noviembre de 2005, según resulta de certificación librada por el propio Don Arnaud Jean Luc Ripert, como Vicesecretario de dicho Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente don Jonathan Ottley Short, cuyas firmas reputa legítimas el Notario, certificación que queda incorporada a la matriz.

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad número 20 de Barcelona fue calificado negativamente, por nota de 10 de marzo de 2006, en cuanto a la representación del Sr. Ripert, entre otros extremos, «1. Por no resultar de la certificación protocolizada en la escritura facultades suficientes para que el que interviene como representante de la arrendataria financiera realice las operaciones contenidas en el título presentado» y «2. Por no resultar el juicio de suficiencia del notario para el representante de la entidad financiera», añadiéndose los fundamentos de derecho número lo siguiente:

«1. En el caso que nos ocupa, comparece uno de los miembros del Consejo de Administración, en virtud de acuerdo adoptado por el mismo el día 30 de noviembre de 2005, en el que se aprobó la compra de una finca, autorizando a dos miembros del Consejo para que de manera solidaria realicen las gestiones para la adquisición de la registral 18854, por precio de 4.174.000 euros, facultando a los referidos miembros para que hagan las gestiones oportunas ante las entidades de crédito para la financiación necesaria, pudiendo firmar incluso hipotecas, contratos de arrendamiento financiero o pólizas de crédito que graven el patrimonio de la compañía para la adquisición del reseñado inmueble; se concluye facultando a los dos miembros del Consejo para que de manera solidaria puedan comparecer ante el notario para formalizar los precedentes acuerdos a fin de obtener la inscripción de la titularidad de la finca en el Registro de la Propiedad. El compareciente celebra un contrato de arrendamiento financiero con una entidad bancaria sobre el referido inmueble, por virtud del cual la sociedad a la que representa se obliga a pagar 6199.064,60 euros, de la que 5.344.021,72 euros corresponden al precio del arrendamiento financiero y la cantidad de 855042,88 al impuesto indirecto. Se incorpora certificación literal del acuerdo del Consejo.

2. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige al Registrador calificar la realidad, validez y vigencia del título representativo correspondiente como extremos fundamentales en el mismo, cuya ausencia puede determinar la ineficacia del negocio jurídico que pretende su inscripción (cfr. arts. 1259, 1713, 1717, 1727 del Código Civil, 163 del Código de Comercio), como indicaba la Resolución vinculante de 12 de abril de 2002 «el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, debe interpretarse en relación con el contexto del resto de la Ley (confróntese artículo 3.1 del Código Civil) que no ha modificado el esquema de la seguridad jurídica preventiva ni la función que en ese esquema desarrollan sus protagonistas»; en la actualidad, el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, modificado por la Ley 24/2005 de 18 de noviembre, exige dos requisitos para acreditar la representación: la reseña y la valoración notarial de la suficiencia, delimitando la calificación del registrador a la existencia de la reseña identificativa del documento, el juicio de suficiencia y a la congruencia de este con el documento presentado.

3. En el supuesto de hecho planteado, el notario autorizante no emite juicio de suficiencia pero incorpora la certificación del acuerdo del Consejo que es, junto con la condición de consejero que queda acreditada, el título representativo; por lo que por razones de economía procesal y dado que la emisión del mismo no hubiese condicionado en modo alguno la calificación de la congruencia con el referido acuerdo, procede evaluar si la actuación del compareciente se adecua al mandato representativo conferido por el Consejo o si excede del mismo. Lo primero que conviene puntualizar es que la actuación del compareciente está sujeta a los dictados del Consejo que es a quien, como órgano de representación de la sociedad le corresponde ésta (cfr. arts. 62 y 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 185 d) del Reglamento del Registro Mercantil), por lo que la actuación del compareciente como desenvolvimiento del reseñado acuerdo debe interpretarse restrictivamente (cfr. art. 1713 del Código Civil), sin que del mismo se infiera la celebración del contrato de arrendamiento financiero en las condiciones expresadas. Aún considerando que bajo la dicción apartado B), pudiera entenderse amparada la actuación del representante, sin embargo, la interpretación del acuerdo adoptado, donde se habla de compra por precio determinado, de